

## UN PROYECTO FRACASADO: LAS TRANSFORMACIONES DE LA CALLE MAYOR EN EL SIGLO XVIII

---

Carlos Sambricio  
ETS Arquitectura de Madrid

Entre 1740 y 1795 la imagen urbana de Madrid se trastocó: si durante siglos el entorno de la Plaza Mayor había sido centro neurálgico de la ciudad, en 1738, tras el incendio del Alcázar, el Buen Retiro se convirtió en residencia real; y al buscar la aristocracia madrileña su proximidad con el monarca, ocupó el entorno de los Prados, desplazando allí el Centro de la ciudad. Los libros de viajes y guías de forasteros describieron las intervenciones llevadas a cabo en los años de Fernando VI, en la construcción de paseos y alamedas en el límite de la ciudad. Y a la muerte del Rey aquella política se potenció, cobrando así Madrid un nuevo rostro.

La *Regalía de Aposentos* había tenido una inesperada consecuencia, porque recurriendo a la astucia, los madrileños construyeron edificaciones de una sola planta —*las casas a la malicia*— obviando el cumplimiento de la ley: lo cual, desde un punto de vista urbano, tuvo un resultado lamentable. Ciudad sin monumentos, sin palacios para la aristocracia, aglomeradas sus edificaciones en el entorno del Alcázar, la ciudad no alcanzaba la Cerca marcada un siglo antes por el rey Felipe, extendiéndose entre las márgenes del Manzanares y el eje definido por Hortaleza-Fuencarral, Montera, Sol, Carretas y Toledo, quedando el espacio comprendido entre éste y los Prados casi vacío (las manzanas resultantes apenas estaban ocupadas) debido a la presencia en los mismos de numerosos monasterios y conventos religiosos.

Tras el incendio del Alcázar la aristocracia madrileña siguió al Rey en su desplazamiento hacia el Retiro comprado, a los conventos y monasterios de la zona, solares y huertos y construyendo (desde la referencia al parisino *Hôtel*) en las inmediaciones del Paseo del Prado

grandes casas con jardín. Si el Madrid de los Prados cambió, también el resto de la ciudad se transformó y la llegada de Carlos III aceleró el cambio de imagen urbano, construyéndose nuevos edificios administrativos al tiempo que se desarrollaron las obras de embellecimiento, alumbrado y alcantarillado. La construcción de palacios, la ordenación de paseos y fuentes, o la edificación de edificios culturales (Gabinete de Ciencias Naturales, Observatorio Astronómico, Gabinete de Máquinas, Jardín Botánico, Escuela de Cirugía...) en las inmediaciones de los Prados supuso ocupar un espacio que, hasta bien poco antes, solo era un viario mal definido. Frente a ello, las intervenciones que se plantearon en la ciudad existente consistieron, en su mayoría, en sustituir las antiguas *casa a la malicia* (de una o dos plantas) por edificaciones de tres, cuatro o, incluso, seis alturas. *Tirar y levantar* cambió la imagen urbana de la calle, pero mantuvo el parcelario: y para comprender aquella realidad urbana contamos con tres tipos de documentos: los censos elaborados en la época; la *Planimetría General de Madrid* y, por último, las Licencias de Obras presentadas para obtener la aprobación del Arquitecto Mayor del Ayuntamiento y que se encuentran en el Archivo de la Secretaría del Ayuntamiento.

Mesonero Romanos fue el primero en estudiar los censos de población del siglo XVIII, comparando los datos reflejados en el elaborado en 1.723 con los que aparecían en el de Ensenada (1757), Plan General de Madrid (1766), Aranda (1768), Floridablanca (1787) o el que realizara Godoy en 1799, comentando como *...la Villa de Madrid no ha crecido en extensión en dos siglos y medio, si bien a aumentado considerablemente su caserío, construyendo en los sitios que entonces estaban solares y ocupados por casas bajas y mezquinas, otros edificios considerables y con cuatro o cinco pisos de elevación; razón por la cual sin aumentar su perímetro, ha podido triplicar su vecindario y subir de tal modo su riqueza inmueble que, calculados sus productos en 1.765 aunque se dan en Madrid 7.250 casas en unos diez u ocho millones de reales, pasan hoy setenta los que regulan para sus contribuciones*<sup>1</sup>.

Tras leer que Madrid, sin aumentar su perímetro, triplicaba su vecindario, surge la duda de saber dónde se situaba la población. Trabajos recientes han estudiado la demografía madrileña de la segunda mitad del XVIII, valorando el papel que cumplían las parroquias en la época; centrando los datos al entorno de la calle Mayor, sabemos que, en sus

---

<sup>1</sup> Ildefonso CERDÁ. «Teoría de la viabilidad Urbana, Cerdá y Madrid». Madrid, 1991, t. II. Parte 1.ª. Capítulo 1.º. *Topografía de Madrid*. n.º 506, p. 114.

distintos tramos (Almudena, Platería y Mayor) estaban las del San Salvador, San Miguel, Santa María y San Nicolás. Característica común a las cuatro era tener una demarcación más que reducida (en 1.623 San Salvador comprendía 17 casas, 76 vecinos y 366 personas; San Miguel, 79 casas, 618 vecinos y 2.261 personas; Santa María, 100 casas y San Nicolás, 23 casas, 102 vecinos y 521 personas) que, frente a otras más distantes del Centro (San Martín abarcaba, en la misma fecha, 2.336 casas, 4.131 vecinos y 20.920 personas y San Justo comprendía 1.167 casas, 3.779 vecinos y 12.789 personas) reflejan la baja ocupación del área inmediata a Mayor<sup>2</sup>.

Contrastar el Censo de 1.623 con las cifras que conocemos del elaborado en 1.723 muestra como las citadas parroquias (San Salvador, San Miguel, Santa María y San Nicolás) apenas aumentaron el número de casas de su ámbito (San Miguel pasó de contar con 99 a tener 117 y Santiago no varió el número) dato que se mantiene al contrastarlo tanto con el realizado en 1.740 como con el elaborado por orden de Godoy, en 1.793: en cincuenta años la parroquia de San Nicolás sólo aumentó en una casa (pasó de 20 casas a tener solo una más) disminuyendo sin embargo el de sus parroquianos, que pasaron de 602 a ser 553; San Salvador aumentó tanto en el número de casas (de 13 en 1.740 se pasó en 1.793 a 28) como el de personas (de 416 se pasó a 665) y, por último,

---

<sup>2</sup> Sobre los catastros de Madrid ver *Censo Español realizado en 1787 por el Conde Floridablanca*, Edición facsímil y comentario de Juan SÁNCHEZ LAFUERTE, Madrid, 1986; *Resumen del Plan General de las Personas existentes en Madrid 1787*. Hoja impresa, Resumen esquemático. British Library. Catálogo de manuscritos españoles. sig. Eg. 426; *Estado General de la Población de Madrid, con distinción de clases, conventos, colegios, hospitales, casas de misericordia y cárceles formado con arreglo a la enumeración executada en virtud de orden del Rey, comunicada por el Excmo. Sr. Conde de Floridablanca en este año de 1787*. British Library. Catálogo de manuscritos españoles. sig. Add 34. 428/275.

Sobre la realidad del Madrid en aquellos años ver los trabajos publicados por F. BUSTELO «El vecindario general de España o Censo de Campoflorido» en *Revista SO*, 1973, pp. 83-103 y 1975 pp. 2-35; A. MATILLA TASCÓN «El primer catastro de la Villa de Madrid» en *Revista de Archivos, Bibliotecas y Museos* t. LXIX (1961) pp. 463-530; J. FONTANA «El censo de frutos y manufacturas de 1799: Un análisis crítico» en *Moneda y Crédito*, n.º 101, 1967 pp. 54-68; A. Melón «El catastro del Marqués de la Ensenada» en *Estudios Geográficos* n.º 22, 1946; F. JIMÉNEZ DE GREGORIO «La población de Madrid en el censo de Aranda. 1768-69» en *Anales del Instituto de Estudios Madrileños* t. III, 1968, pp. 173-182 y t. X, 1974, pp. 229-255; P. VILAR *Structures de la société espagnole vers 1750. «Quelques leçons du Catastre de la Ensenada»*. En *Mellange a la mémoire de Jean Sarrailh*, París 1966, t. II, pp. 425-447. Una de las más recientes publicaciones sobre el tema es la editada por M. CARBAJO ISLA *La Población de Madrid desde finales del siglo XVI hasta mediados del XIX*, Madrid, 1987.

el entorno de San Miguel disminuyó en una casa (de 100 a 99) mientras que el de personas aumentó de forma espectacular, pasando de 2.318 a 3.568 habitantes<sup>3</sup>.

¿Qué explican los datos? De entrada, que si las parroquias alejadas del centro englobaban entre 18.000 y 20.000 personas, las inmediatas a Mayor tenían un número extremadamente bajo de parroquianos, lo que implica que fue allí, más que en cualquier otro lugar de Madrid, donde en el xvii se edificaron las *casas a la malicia*. Ello explicaría (al decidir sus propietarios aumentar sus casas en dos o tres alturas) el salto demográfico que se produjo en las inmediaciones de San Miguel; pero además, que apenas se edificasen allí nuevas casas refleja —a diferencia de cuanto sucedía en la otra parte de ciudad— la inexistencia de solares disponibles.

La irregular forma de las manzanas —estrecho frente de fachada y largo fondo— motivó que desde los criterios de embellecimiento se buscara alinear las calles; frente a las *casas a la malicia*, se optó por aumentar estas en dos o tres plantas, cuando no por *tirar y levantar* nueva edificación; frente a las *Ordenanzas de Ornato* se establecieron las de *Aire, Agua y Fuego*, regulándose la altura máxima de las edificaciones en base al ancho de la calle... Por ello, Ildefonso Cerdá destacaría como *...lo único que se encuentra constante y permanente en la ciudad es la vía de comunicación que, arrancando desde la puerta principal del primitivo y originario recinto (Sacramento con Almudena, Puerta que los cristianos llamaron Arco de Santa María) marcha en dirección divergente, dividiéndose y subdividiéndose al natural impulso de la viabilidad independiente y caprichosa, sin plan ni regla alguna. Estas vías fueron las que formaron en Canevías o esqueleto de la población*. Fueron estas vías las que definieron la situación de las Puertas y articularon la actividad de la ciudad. Y es en este punto cuando se hace necesario el estudio de la *Planimetría*<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Sobre los censos realizados en el siglo xix, ver los comentarios que realiza MADDOZ en el tomo correspondiente a Madrid, pp.74-82. Carbajo Isla estudia el Censo de Ensenada de 1757 en la obra citada p. 168; el Plan General de Madrid de 1766 (p. 171); el Censo de Aranda de 1768 (p. 173); el Censo de Floridablanca, de 1787 (p. 186) y el Censo de Godoy de 1767 (p. 195).

Sobre el Madrid de aquellos años, ver la descripción que ofrece C. del HOYO SOLOZANO Y SOTOMAYOR, Marqués de San Andrés, Madrid por dentro. Edición, introducción y notas de Alejandro CIORANESCU. Tenerife, 1983, p.84.

<sup>4</sup> La *Planimetría General de Madrid* se encuentra en el Archivo de Villa, sig. 10 202-32. Fue recuperada e impresa en 1766 por Juan Francisco GONZÁLEZ, editor también de *Madrid dividido en ocho cuarteles*. Estudiada en su día por D. MOLINA CAMPUZANO en sus

Iniciada por orden de Ensenada, la *Planimetría* es un Catastro urbano constituido por 557 planos de manzanas. Elaborado entre 1749 y 1774, describe cada una de las 7.800 casas existentes, incluye datos sobre propietarios y dueños anteriores, plano de la manzana casa a casa, configuración del inmueble, dimensiones y ocupación en pies cuadrados, calidad de la edificación, inquilinos por cuarto, derechos, privilegios... todo ello para precisar y fijar las cargas que cada propietario debía satisfacer a Hacienda.

Si a menudo la cartografía introducía datos inexactos (o fantasiosos), la *Planimetría* se redactó como documento notarial. Informaba sobre el ancho de la calle en cada tramo y la distancia en pies de una esquina y otra (reflejaba, en consecuencia, cual era el trazado de las calles y la forma de las manzanas); dónde había soportales; detallaba la división de la manzana en parcelas (especificando, incluso, dónde quedaban —en el interior de la manzana— restos de las antiguas murallas); cuales de estas eran resultado de agregación de otras y cuáles se dividieron; dónde se situaba el comercio; cuál la función de las calles adyacentes; cual la situación y superficie de los patios interiores de manzana... Estudiada en su día por D. Miguel Molina en un trabajo al que no se ha hecho la justicia que merece, afrontaba el estudio de la ciudad desde la propiedad del suelo (un 35% eran bienes eclesiásticos; un 11% pertenecía a la nobleza titulada y el 54% restante a pequeños mayorazgos, dividido entre pequeños propietarios) y valoraba la propiedad como estructura de un sistema económico que permitía analizar tanto el mercado e suelo de la época como el sentido que tenían variables tales como alquileres, rentas, inquilinato...<sup>5</sup>

Aplicar en consecuencia su estudio a las manzanas que configuran las calles Almudena, Platería o Mayor nos permite conocer —en fun-

---

*Planos de Madrid de los siglos XVII y XVIII*, (Madrid, 1960, pp. 398 y siguientes) ha sido editada en una excepcional edición facsímil, editada por Tabacalera, S.A. con trabajos introductorios de Antonio LÓPEZ GÓMEZ, Concepción CAMARERO BULLÓN y Francisco J. MARTÍN PERELLÓN.

<sup>5</sup> M. MOLINA CAMPUZANO, *op. cit.*, destacaba la realidad de la calle comentando quien era el propietario del suelo en cada una de las manzanas. Recientemente, Francisco MARÍN PERELLÓN ha publicado, en el *Atlas histórico de ciudades europeas. Península Ibérica*, editado en 1994 un artículo (p. 38) «Los cambios en la estructura urbana: 1700 1800» donde lleva a un plano de la ciudad una trama coloreada donde refleja lo que él entiende eran las propiedades de la Corona, particulares, clero, nobleza y mayorazgos; a riesgo de equivocarme, entiendo que el dato ofrecido es más que confuso por cuanto que (desde supuestos que no explica) no establece diferencias entre la propiedad del suelo en la manzana 387, 388, 412, 413 y 415 así como tampoco en la 185 lo cual, a la vista de los documentos existentes en la *Planimetría*, es evidente.

ción de sus ocupantes y propietarios— la estratificación social de la zona, cuáles eran las manzanas más pobladas, dónde se situaban las propiedades de la Iglesia, como se había efectuado la división de la manzana en parcelas, cuales las características de las parcelas...

La calle Mayor estaba dividida, en el siglo XVIII, en tres tramos, cada uno con nombre propio: Almudena, el comprendido entre el área del Palacio y la Plazuela de la Villa; Platería, definido entre este punto y la Puerta de Guadalajara y, por último, Mayor, entre Guadalajara y la Puerta del Sol. En Almudena se ubicaban las parroquias de Santa María, San Salvador y, próxima, San Nicolás, así como los conventos de San Felipe de Neri, de Constantinopla y del Sacramento; junto a Platería estaba la Parroquia de San Miguel y en la embocadura de Mayor con Sol, el convento de San Felipe el Real. Sabiendo como era habitual que los fieles legasen sus propiedades a las parroquias, la *Planimetría* refleja, en el tramo de Almudena, las importantes posesiones de las parroquias y conventos citados, perteneciendo el resto —en su casi totalidad— a la aristocracia próxima al Palacio y por ella discurre la Comitiva Real cuando desde el Alcázar va hacia el Buen Retiro. Si las edificaciones de Almudena conferían al tramo las características de la *Calle de los Caballeros* que recientemente definiera Trinidad Simó en las vías de este tipo, gracias a esta documentación sabemos tanto de la inexistencia de comercio en este primer tramo como de la presencia del mismo en Platería y Mayor, detallando incluso la intensa actividad existente en la trasera de la Casa de la Panadería en contraste con la casi nula de la acera contraria, al estar ocupadas por particulares o por casas pertenecientes a congregaciones y conventos.

La existencia de grandes parcelas en Almudena y la presencia de otras estrechas y de amplio fondo refleja la función urbana (representativo el primero y centro económico el segundo, como destacaran Larruga y Mesoneros) que cumplía cada tramo. *Las noticias... coinciden en señalar como el entorno de la Plaza Mayor —y, en consecuencia, la calle Mayor— es el centro neurálgico de la ciudad, el punto donde se encuentran las actividades comerciales de la misma: los nombres de las calles hacen referencia a los gremios allí ubicados (Platería, Bordadores, Hileras, Portal de Roperos, Boteros, Herradores...)* añadiendo como las plazuelas destinadas a mercado público eran las de la Cebada, San Miguel y la del Carmen<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Ildefonso CERDÁ. «Teoría de la viabilidad Urbana, Cerdá y Madrid». Madrid, 1991, t. II. Parte 1.ª. Capítulo 1.º. *Topografía de Madrid*. n.º 506, p. 114.

La aportación de Mesoneros frente a las descripciones dadas en los libros de viajeros fue destacar como Platería y Mayor prolongaban su actividad económica en calles y plazuelas colindantes, estableciendo una especialización del comercio —que no de los oficios— un tanto singular. Si Mesonero describía la zona, Larruga, tras valorar la actividad existente en la calle señalaba como cada una de las partes de la calle recibía nombres distintos: el tramo comprendido entre Coloreros y Bordadores correspondía a *Portal de Manguiteros*; el definido entre Boteros y Amargura se llamaba *Portal de Roperos*; la acera contraria al mismo, entre Bordadores y Puerta de Guadalajara, era *Portales de Telas de Seda*... Lejos de reiterarse la información dada por cada uno estas se complementaban: según el primero, la calle Mayor debía valorarse como complejo entramado de vías dependientes; para el segundo, Mayor tenía —y ello no ha sido destacado hasta el momento— zonas concretas donde la calle se convertía en calle porticada, disponiéndose el comercio en el interior de los soportales. Y esta referencia al soportal, en una calle más que principal de la segunda mitad del XVIII, entiendo que requiere una especial atención.

Dar nombre a los soportales sin duda provenía del hecho que cada una de las pandas de la Plaza, antes del Incendio, tenía el suyo propio: la correspondiente a Panadería era el *Portal de Sedas*; la panda a Levante era *Portal de Paños* y la correspondiente a la Casa de la Carnicería se denominaba *Portal de Cáñamos y Sedas*. La calle porticada aparecía, no solo en Platería y Mayor sino que —prolongándose a través de lo que hoy es Arco de Zaragoza— definía en las calles de San Jacinto, Imperial, Plaza de Santa Cruz e inmediaciones de la Plaza de la Provincia un sistema de soportales conocidos como *Portal de Sedas*. Existía pues un espacio económico que, tomando la Plaza como centro y recurriendo al soportal para definir una imagen unitaria, se expandía tanto hacia la Plaza de la Provincia como hacia Platería y Mayor, ordenando ambos núcleos la actividad de su entorno inmediato: la Plaza de la Provincia jerarquizaba las citadas San Jacinto, Imperial, Santa Cruz y Platería y Mayor lo hacían con Bordadores, Hileras, Boteros, Herradores...

Centrando el estudio en Platería y Mayor constatamos como, al margen de su carácter de calle comercial, en Platería no aparecen soportales y Mayor no estaba toda ella porticada o, lo que es lo mismo, que a pese a ser Mayor una calle con soportales éstos solo aparecían (en ambas aceras) en la trasera de la Plaza. En la *Planimetría* se advierte incluso como las pilastras se tratan de dos maneras bien distintas: en la trasera de la Casa de la Panadería las pilastras, lejos de disponerse

rítmicamente, lo hacen de manera arbitraria: ni los intercolumnios son constantes ni las pilastras se disponen a eje con la parcela o marcan su límite; por el contrario, en la acera contraria las pilastras si enmarcan la propiedad, dividiendo ésta —caso de ser una parcela de gran frente— en dos, tres, cuatro o, incluso, cinco intercolumnios.

¿Por qué aparecen soportales solo en un tramo de Mayor y no en toda la calle o, incluso, por qué no en Platería? Obviamente, porque solo esta parte de calle era valorada como prolongación de la Plaza. La diferencia en como se valoran las pilastras entre una acera y otra evidencia como primero se construyeron los soportales correspondientes a la trasera de la Plaza y luego se realizaron los de la acera contraria. Ocurre así que en la manzana con un frente a la Plaza Mayor y otro a la Calle, el ritmo entre pilastras es constante en la Plaza (donde la pilastra se utiliza para enmarcar los lotes) mientras que en la fachada posterior de la misma manzana la solución no es tan rígida. De lo que se deduce que la voluntad por ordenar articular con qué se proyectó la Plaza no se trasladó luego a la fachada trasera, entendida como espacio de segundo orden.

Cabe señalar, igualmente, como la diferente actividad de cada acera se reflejaba en los propietarios de las viviendas. En la acera contraria a la Plaza las casas pertenecían en su la mayoría bien a la Iglesia, bien a la aristocracia (de 12 casas, cuatro eran de la Iglesia y otras cuatro de la nobleza) siendo las de menor superficie propiedad de particulares, al igual que ocurría en las manzanas contiguas (donde muchas resultaban de la agregación de otras) lo que no se da en ninguna de las dispuestas en la trasera de Panadería. En esta, las casas no eran ya propiedad de la aristocracia, Iglesia o mayorazgos sino que (con la excepción de algún lote propiedad del Ayuntamiento) pertenecían a comerciantes, lo que explica el estrecho frente de sus fachadas y su amplio fondo. De estos lotes, de fachada estrecha y forma irregular, la *Planimetría* informa como casi ninguno resultaba de la agregación de parcelas, lo cual testimonia la carestía de suelo existente; al ser esta un área comercial donde además existían numerosas propiedades de la Iglesia (*manos muertas*, como se señalara en el XIX) y ser escaso el suelo disponible, es fácil comprender que el precio del suelo fuera muy superior al de otras partes de ciudad, idea que confirma Teodoro Ardemans al comentar, en sus *Ordenanzas* de 1725, como el precio del pie cuadrado en las inmediaciones de la Calle Mayor era de ochenta y ocho reales mientras que el pie cuadrado costaba doce reales en la Puerta del Sol; cuatro, en Alcalá, frente al Carmen Descalzo; seis reales y medio en Fuencarral; cinco en Atocha, hacia los Desamparados; cuatro, en la Ancha de San Ber-



nardo y medio real en las inmediaciones de la Puerta de Alcalá, Atocha, Segovia, Toledo<sup>7</sup>.

Según avanza el siglo la calle cambia al modificarse los criterios sobre cuál debe ser su imagen urbana. Si en 1705 el Marqués de Fuente-Pelayo —entonces Corregidor de Madrid— había dispuesto enlazar las más importantes calles de la ciudad (en consecuencia, Almudena, Platería y Mayor) en 1761 Sabatini presentaba un proyecto de limpieza y empedrado en el que proponía obligar a los dueños de las casas de

---

<sup>7</sup> Ildefonso CERDÁ. «Teoría de la viabilidad Urbana, Cerdá y Madrid». Madrid, 1991, t. II. Parte 1.ª. Capítulo 1.º. *Topografía de Madrid*, n.º 414, 9. 103

En la segunda mitad del XVIII hubo un más que importante normativa sobre cuál debía ser la nueva arquitectura madrileña, ver en este sentido «Expediente causado en el Consejo a representación de la Sala de Provincia para fomentar los edificios en la Corte y reducir a la Ley y equidad los contratos emphyteuticos o censos perpetuos con que están grabados los solares de las casas y edificios públicos de Madrid y sobre la reducción de censos». Madrid 8 de octubre de 1767, *Archivo Histórico Nacional. Colección Reales Células*. Lib. 1.519, n.º 53; «Bando de los Alcaldes de Casa y Corte sobre el desalquiler de las casas y alquiler de otras», Madrid, 11 de septiembre de 1778, *Archivo Histórico Nacional. Colección Reales Células*. Lib. 1490, n.º 31; «Real Provisión ... en que se manda guardar la R. resolución inserta, para que se edifiquen casas decentes en los solares yermos de Madrid, y se levanten las baxas o pequeñas hasta la conveniente proporción. 1788». *Archivo Histórico Nacional. Colección Reales Células*. Lib. 1.494, n.º 62; «Privilegios a los militares sobre alquileres de casas, 1785-1805; Servicio Histórico Militar.» *Colección Conde de Clonard*, leg. 25; «Auto acordado por los señores del Consejo por el cual se establecen las reglas que se han de observar por lo tocante a Madrid en los arrendamientos de casas, tasa de ellas, pago de alquileres y demás que se expresa. 1792». *Archivo Histórico Nacional. Colección Reales Células*. Lib. 1496, n.º 97.

Hay una importante relación de documentos que interesa consultar para comprender qué significó la realidad de aquel Madrid; ver, al respecto, *Libros de las cuentas de inquilinatos de las casas que tenía en Madrid el convento de Santo Tomás*, Biblioteca Nacional. Sala Miguel de Cervantes. N.º 6.910; *Escrituras, rogativas y documentos sobre las propiedades del convento de los Dominicos de la calle de Atocha*. Archivo Histórico Nacional. Clero. Leg. 3.913 o «Plano de 75 casas que comprenden 25. 773 varas cuadradas. Da explicación del capital y de sus réditos anuales», en *Archivo Campomanes* 65-43. En aquellos años hubo una importante literatura tanto en la prensa periódica tanto en folletos sobre el tema. Ver, al respecto, el artículo «La transformación de Madrid donde se señala como ... en una palabra, creo que nuestro sabio y celoso Ministerio deberían mandar ... a todos los caseros que tengan posesiones separadas de los arrabales, que antes de levantar o reedificar sus casas presenten los planes para la aprobación del arquitecto mayor». 5 de febrero de 1791, *Las Musas*, n.º 67 pp. 274-75 (Hemeroteca Municipal de Madrid; sig. A.H. 1 1/37) o el texto de Bernardo Alberic «Disertación sobre la necesidad y facilidad de ampliar con nuevos edificios la población de Madrid» en *Memorial literario*, octubre 1788, p. 282 (Hemeroteca Municipal de Madrid; sig. F.2/1 (7)) o, por último, el inencontrable texto editado —según referencias— por Jacobo CORNEJO *Laberinto de Casados. Diario pasado y presente de gastos para mantener una casa en Madrid, vengan o no los años favorables o adversos, porque lo mismo que ahora se oyen en todos los tiempos*. Madrid, 1768.

Mayor a embaldosar el frente y costado de sus propiedades con piedra berroqueña de tres pies en cuadro, con entrada y asiento correspondiente en la tierra para su firmeza. Cambiaba así la idea de que debían ser las *Ordenanzas de Ornato* definidas años antes, estableciéndose normas sobre la construcción de los soportales, criterios sobre alineación de fachadas y composición huecos, sobre donde disponer las pilastras o sobre cómo valorar la manzana como un todo. Es ahora cuando primero Ventura Rodríguez y luego Juan de Villanueva —ambos como Maestros arquitectos del Ayuntamiento— informan sobre las solicitudes de licencias, marcan directrices o, como ocurrirá a menudo, modifican proyectos, reorganizan los huecos de fachada dependiendo de los edificios inmediatos, corrigen la disposición de las pilastras, rectifican alineaciones, reducen alturas, buscan igualar las línea de impostas con los edificios inmediatos... buscando, en síntesis, llevar a la práctica la idea de la calle entendida como un proyecto unitario. Quien revise los proyectos presentados al Ayuntamiento entre 1760 y 1790 verá cómo los informes del Maestro Mayor, al referirse a Mayor o a Platería, reiteradamente insisten en que la calle defina una *perfecta línea recta*<sup>8</sup> ajustándose a las indicaciones, ejemplo de lo cual es el comentario al proyecto que pide edificar *en la esquina opuesta a San Felipe de Neri* al enfatizar —en la respuesta— la necesidad de ...*definir el ángulo de la pilastra que hace esquina a la calle Mayor* y, tras matizar como éstas quedaban doce dedos fuera de la línea recta marcada por las restantes pilastras, modificaba la propuesta marcando la nueva alineación.

El criterio municipal es claro: cuando el proyecto presentado busca actuar en una parcela situada en medio de la manzana se imponen pilastras de altura igual al intercolumnio; y cuando el proyecto modifica

---

<sup>8</sup> ASA 1 46-56, manzana 413. Ventura Rodríguez informa, en 1768, sobre la situación en que se encuentra la esquina de Mayor y la Puerta de Guadalajara. En el mismo sentido el mismo Rodríguez, como arquitecto mayor, informa sobre la voluntad de transformar la vivienda situada en Mayor, 8 (antiguo) en documento fechado en 1770 y que permanece en el Archivo de Villa con signatura ASA 47-3.

Entre 1768 y 1776 Rodríguez informa sobre tres expedientes distintos (ASA 1 46-56, manzana 413; ASA 1 46-75, manzana 415 y ASA 1 171 20, manzana 413) donde destaca la necesidad de proyectar los soportales para ... *paliar el efecto de los cambios de alineaciones*. A partir de esta fecha Rodríguez busca no sólo definir la línea de calle, buscando ...*quitar la oblicuidad sino que, y al mismo tiempo, entiende como las pilastras y capiteles deben ser diseñados de forma singular, haciéndolos coincidir con el orden de las ventanas*. Ver el informe que presenta sobre el proyecto de Licencia en la manzana 388 (ASA 1 48-31, de 1777) o el que redacta dos años más tarde (ASA 1 164-1, en la manzana 413) donde al describir la parcela señala donde se sitúa el acceso a la tienda y destaca como en la fachada principal comprende dos medias pilastras y solado de losas a la calle.

una esquina, se establece que el soportal doble esta, prolongándose en la calle adyacente, evidenciando de este modo cuanto el proyecto de embellecimiento va más allá de la mera voluntad por ordenar o regular las fachadas de una misma manzana. A partir de 1780 los soportales se llevan allí donde nunca antes habían existido y lo hacen entendiendo que la calle es toda ella un único proyecto urbano. Y cuando en 1790 el Maestro Mayor informa sobre las modificaciones que se quieren realizar en una vivienda<sup>9</sup> en su respuesta impone la necesidad de atenerse a las *reglas de decoración, gruesos, solidez, atados de impostas y alturas observadas*.

El incendio ocurrido la noche del 16 de agosto de 1790 en la Plaza Mayor, entre el Arco de la calle Toledo y la calle Nueva (actual Ciudad Rodrigo) ...*siguiendo esta a mano izquierda a la Puerta de Guadalajara y la calle que llaman de la Cava de San Miguel* dejó en ruinas la Plaza Mayor. El incendio de 1790 no era el primero que sufría la Plaza Mayor: en julio de 1631 y septiembre de 1672 se habían producido otros, de menor importancia, que no alteraron la imagen de la Plaza; pero el ocurrido en 1790 la trastocó por completo al arder casi totalmente dos pandas de la Plaza. De acuerdo con cargo de Maestro Mayor del Ayuntamiento, Villanueva concibió un proyecto de reconstrucción que modificaba la imagen de Plaza, abierta hasta el momento en sus distintas bocacalles, proponiendo un modelo de plaza cerrada que comunicaba con las calles adyacentes a través de arcos. Reordenó las alturas de las edificaciones inmediatas a la Casa de la Panadería y unificó las fachadas de las mismas, recurriendo a unas rígidas Ordenanzas definidas en la *Instrucción dispuesta por Orden del Consejo sobre el incendio*; sin embargo, su propuesta iba mas allá de la mera reconstrucción de lo dañado. Ordenando el entorno inmediato a la Plaza, llevaba la imagen de la plaza a un entorno que superaba con mucho el entorno próximo al imponer en la zona comprendida entre Postas, Plaza de Santa Cruz, Plaza de la Provincia y calle Imperial la normativa fijada en la citada *Instrucción*.

La idea de Villanueva fue llevar el entorno de la Plaza al barrio, definiendo —como hiciera Wren en Londres, tras el incendio de 1666— no tanto una nueva trama como sí una nueva imagen de ciudad. Consciente de cómo, hasta el momento, la Plaza Mayor se continuaba solo en Platería o Mayor entendió que la forma de dar unidad al conjunto era llevar la rígida ordenanza de soportales al conjunto del barrio, bus-

---

<sup>9</sup> ASA 1 51 49; manzana 168, 1790.

cando una fachada uniforme como nueva forma de entender y valorar la ciudad. Si en el xvii Wren había propuesto en Londres que una nueva trama sustituyese la antigua (y, en consecuencia, el nuevo viario definiese nuevas tipologías) en Madrid el problema era de naturaleza bien distinta. Obligado a mantener la trama en el entorno de la Plaza Mayor (no pudiendo, en consecuencia, sustituir los edificios) Villanueva supeditó el cambio a la imagen unitaria de barrio. Y si en la Plaza había definido ... *tres pisos y balaustrada sobre la cornisa, en las mismas alturas de la Casa de la Panadería; y balcones corridos en las dos primeras plantas y sueltos o independientes en el tercer piso*, en el entorno de Santa Cruz, Provincias o Imperial entendió que debía ser el soportal el que diera unidad al conjunto.

Con sus rígidas ordenanzas para la zona Villanueva busca imponer una imagen de ciudad que, sin duda, no hubiese conseguido de haber formulado un ambicioso proyecto. Entendiendo que la nueva imagen quedaba definida mediante la regularidad y ritmo de las fachadas, establecía un modelo que quiso llevar desde Platería a San Miguel, desde Imperial hasta San Cristóbal, desde Postas hasta la Puerta de Guadalajara; y entiendo que el estudio de las pilastras que aparecen tanto en la calle de Toledo como de aquellas otras (más pequeñas, pero todas iguales en proporciones y trazado) que existen en la Plaza de la Provincia San Jacinto y Santa Cruz debería ser objeto de estudio, buscando ver en que medida la propuesta de Villanueva fue acatada.

Si Ventura Rodríguez —buscando dar uniformidad a Mayor y Platería— valoraba las esquinas y embocaduras de calles adyacentes, recurriendo al soportal para integrar el chaflán en la imagen urbana de Platería y Mayor, Villanueva fue más allá al imponer materiales y normalizar los elementos decorativos como lo prueba tanto el informe que redacta en 1795 (...*se deben organizar pilastras y capiteles de buena cantería, con el frente de dos pies y medio y tres de tizolas intermedias; y en el ángulo, de tres pies y medio o cuatro por frente de cada lado*)<sup>10</sup> como en el que presenta en 1802<sup>11</sup> al censurar la incorrecta

---

<sup>10</sup> En el expediente para modificar las casas de Platerías y Milaneses, 11, 12 y 13 (ASA 1 171 21, manzana 415, fechado en 1795) se señala como en el inicio con la Puerta de Guadalajara se presenta la salida a Platerías, razón por la que se señala la necesidad de ...*organizar pilastras y capiteles de buena cantería, con el frente de dos pies y medio y tres de tizolas intermedias. Y en el ángulo de tres pies y medio o cuatro por frente de cada lado*.

<sup>11</sup> El proyecto que presenta Julián Rodríguez en 1802 (ASA 1 57-40) para la manzana 388 interesa básicamente por cuanto que el arquitecto rompe la composición de los huecos, planteando un nuevo ritmo entre las ventanas que dan al soportar y el resto al disponer una

composición de huecos o criticar el impuesto ritmo entre fachadas y ventanas. La voluntad por organizar un barrio con identidad propia se refleja en su voluntad por imponer la agregación de parcelas, definir nuevas fachadas, igualar líneas de imposta o sustituir las antiguas pilastras por otras de mayor empaque, idénticas a las diseñadas por él en el arranque de la calle Toledo. Y convencido de cuanto la imagen urbana de la zona debe caracterizarse por su arquitectura y no por la actividad comercial del entorno, propone dignificar la trama mediante el derribo selectivo de ciertas manzanas, como impone en la esquina de la calle Mayor, Chamberga y Plaza de San Miguel para *...proporcionar toda la anchura y capacidad necesaria a la calle*, recuperando el espacio frente a la parroquia de San Miguel, dado que... *su anchurosidad proporcionara un desahogo sobre servidumbre público que no puede perjudicar en la mediación de la Plaza Mayor, mayormente si en algún otro tiempo se llevase a cabo la reunión de otra parroquia con la de San Miguel, demoliendo la Iglesia poco o nada decorosa que existe, según un día estuvo determinado.*

De entender el embellecimiento como voluntad por armonizar los pies derechos (sustituyendo éstos por pilastras *con capiteles de buena cantería*, valorando la distancia entre pilastras de modo que el soportal presente aspecto de uniformidad y orden inexistente hasta el momento) Villanueva pasa a unificar fachadas e imponer un primer esponjamiento del tejido medieval. Pero, y junto a ello, por primera vez entiende que «embellecimiento» significa valorar la correcta distribución de la vivienda, decidir sobre la disposición de escaleras o aceptar los materiales propuestos en la construcción: y ejemplo de esta nueva manera de entender cual debe ser su cometido como Maestro Mayor es la opinión que expresa ante la solicitud de la Condesa de Gausa<sup>12</sup> de construir una casa en la plazuela de la Puerta de Guadalajara (esquina Mayor y calle Nueva) donde no solo critica la composición en fachada sino que censura su disposición en planta, destacando la necesidad *...que la escalera sea de competente comodidad*, al tiempo que impone sustituir los materiales de construcción propuestos.

---

ventana ciega. Obligado por las Ordenanzas de Ornato a componer fachada, recurre a un artificio más acorde con la pericia del arquitecto (o, incluso, con la escenografía barroca) que con los programas racionalistas de la época.

<sup>12</sup> El expediente que presenta la Condesa de Gausa en 1903 (ASA 1 56-121) corresponde a un proyecto de Barcenilla para construir en la manzana 193 una casa en la plazuela de la Puerta de Guadalajara esquina a Mayor y Nueva. Da pie a un importante informe de Villanueva en el que destaca y valora los materiales a utilizar.

Fueron muchos los cambios que, entre 1790 y 1808, se produjeron en Platería y Mayor —que no en Almudena— y lo más destacable es cuanto éstos reflejaron un modo distinto de valorar y entender la ciudad. El más destacable no fue ni el significativo incremento en el número de proyectos realizados ni que los edificios aumentasen sus alturas, pasando de tener una o dos plantas a tener cuatro o cinco. Lo destacable en mi opinión radica en que se aceptaba la voluntad por crear una imagen de calle con carácter propio, reflejo de un proyecto unitario que nunca llegó a realizarse.

La Invasión francesa de 1808 trastocó la realidad madrileña: la nueva cultura urbana se hizo presente en Madrid, y el Gobierno de José I propuso una nueva organización de la ciudad (una división en barrios distinta a la existente) desarrollando una ambiciosa política de equipamientos. Tras aprobar la construcción primero de un Museo de pinturas y luego de un Depósito de Planos y Maquetas, se quiso construir un edificio capaz de las distintas academias, un lazareto, cementerios, mercados en distintos barrios de la ciudad así como un gran Teatro (del que Madrid todavía carecía) en la Puerta del Sol. Fueron muchas —e importantes— las obras concebidas por el Gobierno francés, si bien la mayoría quedaron en el papel; fue un momento en que la ciudad se valoró como un gran proyecto urbano donde desarrollar actuaciones que potenciasen la trama urbana existente. Si aquellas propuestas no llegaron a realizarse, si podemos destacar como un doble hecho transformó la ciudad: la política de esponjamiento llevada a término, buscando desahogar la densa trama y las subastas de *Bienes Nacionales*, las casas y palacios de quienes optaron por marchar a Cádiz así como los conventos y monasterios las ordenes religiosas que incumplían las normas impuestas por Napoleón en Chamartín sobre el número mínimo de religiosos que debían ocupar un convento o monasterio.

La construcción de mercados en Madrid fue reflejo de la cultura urbana imperial. Si establecer un mercado en Madrid era de por sí importante, llevar este a la confluencia de Platería con Mayor demuestra cuanto el Gobierno francés buscó desarrollar la actividad de la zona, potenciando —en los años del hambre— la escasa actividad económica. En una calle Mayor empobrecida el comercio cambia y el entorno de Sol asume una sorprendente especialización: frente a los gremios existentes en Platería y Mayor, en la embocadura de Sol (Carretas, Victoria, Pomo, Majaderitos —ancha y angosta-) empieza a desarrollarse una singular actividad: aparecen librerías, se menciona la presencia de almacenes de vino o lonjas de chocolate —incluso de los primeros cafés con billar— al tiempo que algunos de los palacios existentes (la que

fuera, por ejemplo, Casa del Marqués de Villena) sufren las consecuencias de los *Bienes Nacionales*, transformándose algunos en fondas para personas de paso. Todo ello trastoca la realidad de una calle que se quiso centro de actividad comercial: y si Mayor sigue siendo el espacio representativo (el lugar de parada donde se organizan desfiles, comitivas o procesiones) la actividad desarrollada en el entorno de Sol repercutirá, a corto plazo, en la realidad de la calle.

Pese a la escasa actividad edilicia de aquellos años, Mayor vio como se construía el Mercado, se proponía reformar la trama y aparecía un nuevo espacio comercial en las inmediaciones de Sol; pero la mayor transformación que experimentó la calle fue consecuencia del proyecto concebido por Silvestre Pérez, al buscar unir el Palacio Nuevo y el Convento de San Francisco el Grande (convertido en Cortes de la Nación) mediante un sistema de espacios. Como consecuencia de tal propuesta la calle Mayor (o, mejor, el tramo de Almudena) cobraba la importancia que nunca tuviera hasta el momento: porque dejando de ser *calle de los caballeros* pasaba a ser la *calle real* que facilitara el encuentro de la ciudad con el nuevo espacio, resolviéndose la embocadura de Almudena con el Eje mediante una gran plaza cuadrada, abierta en el centro de cada una de sus pandas, capaz de ordenar y articular el giro necesario desde una calle oblicua al eje definido desde Palacio a San Francisco. Buscando posibilitar la propuesta de Pérez se aprobó el derribo de varias manzanas. El proyecto de Pérez retomaba los derribos pedidos por Villanueva, al buscar este resolver el encuentro de Almudena con las inmediaciones del Palacio: pero si Villanueva tan solo había señalado las manzanas a derribar, Pérez resolvía el encuentro de Almudena con el Palacio trazando una pieza de arquitectura.

De llevarse a cabo el proyecto hubiera trastocado la zona: y puesto que el crecimiento de la ciudad era imposible tanto hacia el oeste (el Campo del Moro lo impedía) como hacia el sur (por la presencia misma del Viaducto) o norte (la Plaza de Oriente, ya trazada, dificultaba extender tal espacio) el impacto producido por el proyecto se habría canalizado hacia Almudena. Y puesto que la vocación del proyecto era ennoblecer la zona, cabe suponer que a corto plazo se habrían sustituido los viejos caserones existentes en este tramo por nuevas edificaciones, unas destinadas al privado y otras concebidas como equipamientos, coherente todo ello con la propuesta de unir el Palacio con Sol, potenciando (como señaló Ruiz Palomeque) Arenal como eje alternativo a Mayor.